



**MUNICIPALIDAD DE HUECHURABA  
SECRETARIA COMUNAL DE PLANIFICACIÓN  
ASESORIA URBANA**

## **PROYECTO DE MODIFICACIÓN N°8 AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE HUECHURABA**

**“MPRCH-8, MODIFICA NORMATIVA DE USO DE SUELO Y DE  
EDIFICACIÓN EN SECTOR PUNTA MOCHA Y LOTEOS INDUSTRIAL  
EL PARRONAL”**

### **MEMORIA EXPLICATIVA**

**Secplan  
Asesoría Urbana  
Diciembre - 2018**



**MUNICIPALIDAD DE HUECHURABA  
SECRETARÍA COMUNAL DE PLANIFICACIÓN  
ASESORÍA URBANA**

## **PROYECTO DE MODIFICACIÓN N° 8 AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE HUECHURABA**

**“MPRCH-8, MODIFICA NORMATIVA DE USO DE SUELO Y DE  
EDIFICACIÓN EN SECTOR PUNTA MOCHA Y LOTEOS INDUSTRIAL  
EL PARRONAL”**

### **MEMORIA EXPLICATIVA**

**Secplan  
Asesoría Urbana  
Diciembre – 2018**



## ÍNDICE TEMÁTICO

### 1.- Origen de la modificación

- 1.1.- Antecedentes Generales de la comuna
- 1.2.- Localización de la modificación

### 2.- Objetivos de la Modificación

### 3.- Fundamentos y Antecedentes

- 3.1.- El sector a intervenir, uso de suelo actual
- 3.2.- Normativa de uso de suelo vigente
- 3.3.- Capacidad vial y Evaluación Ambiental Estratégica

### 4.- Descripción de la Modificación

- 4.1.- Asimilar el uso de suelo de la zona ZC3
- 4.2.- Modificación de Plano de Zonificación y Uso de Suelo PRCH-8 HUE/2018

#### - Texto aprobatorio

#### - Anexos

- 1.- Plano Regulador Comunal de Huechuraba (zonificación y uso de suelo)
- 2.- Plano Regulador Comunal de Huechuraba (vialidad estructurante).



MUNICIPALIDAD DE HUECHURABA  
SECRETARÍA COMUNAL DE PLANIFICACIÓN  
ASESORÍA URBANA

## PROYECTO DE MODIFICACIÓN N° 8 AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE HUECHURABA

### “MPRCH-8, MODIFICA NORMATIVA DE USO DE SUELO Y DE EDIFICACIÓN EN EL SECTOR PUNTA MOCHA Y LOTE O INDUSTRIAL EL PARRONAL”

#### MEMORIA EXPLICATIVA

Mediante el presente documento, se modifica el Plan Regulador Comunal de Huechuraba, aprobado por la Municipalidad de Huechuraba mediante Decreto N°1314, del 19 de agosto de 2004 y publicado en el Diario Oficial de fecha 29 de septiembre de 2004, que se ha modificado mediante los siguientes documentos:

- |   |  |
|---|--|
| - Modificaciones menores al texto de la Ordenanza Local del PRC | Decreto Municipal N° 1560/2005<br>Publicada en el D. O. del 20.10.2005     |
| - Enmienda N° 1   | Decreto Municipal N° 406/2007<br>Publicada en el D. O. del 11.05.2007      |
| - Enmienda N° 2   | Decreto Municipal N° 406/2007<br>Publicado en el D. O. del 11.05.2007      |
| - Plano Seccional “centro cívico”                               | Decreto Municipal N° 1989/2007<br>Publicada en el D. O. del 18.03.2008     |
| - Modificación N°1 al PRC                                       | Decreto Municipal N° 1738/2008<br>Publicado en el D. O. del 24.10.2008     |
| - Modificación N°2 al PRC                                       | Decreto Municipal N° 1805/2009<br>Publicada en el D. O. del 29.09.2009     |
| - Modificación Art. 50 LGUC                                     | Decreto N° 55/2009 Subs. de V.y U.<br>Publicado en el D. O. del 14.11.2009 |
| - Modificación N°4 al PRC                                       | Decreto Municipal N° 2450/2011<br>Publicado en el D. O. del 30.12.2011     |
| - Modificación N°5 al PRC                                       | En proceso de ejecución  |
| - Modificación N°6 al PRC                                       | En proceso de ejecución  |
| - Modificación N°7 al PRC                                       | Decreto Municipal N° 3534/2018<br>Publicado en el D. O. del 05.01.2019     |

## 1.- ORIGEN DE LA MODIFICACIÓN

### 1.1.- Antecedentes Generales de la Comuna

El origen del presente proyecto de modificación al Plan Regulador Comunal de Huechuraba, nace de la necesidad de adecuar su normativa de uso de suelo y de edificación a los requerimientos de sus habitantes y al desarrollo urbano de la ciudad que nos impone tanto el crecimiento vegetativo de la población como el proceso de consolidación urbana.

La comuna de Huechuraba, situada en la periferia norte de la Región Metropolitana de Santiago, desde sus inicios (1992), ha tenido un fuerte y acelerado crecimiento urbano, comenzó con una población de poco más de sesenta mil habitantes, en la actualidad cuenta con más de cien mil habitantes, distribuidos en todo el territorio urbano comunal, con la formulación del Plan Regulador Metropolitano de Santiago PRMS, el año 1994 se incorporaron al suelo urbano una gran cantidad de hectáreas de terrenos que estaban definidos como zonas de extensión urbana con una normativa transitoria, estas zonas incorporadas al territorio comunal, posteriormente fueron normadas en forma definitiva con la dictación del Plan Regulador Comunal.

Así Huechuraba fue desarrollándose siendo receptora del crecimiento urbano en expansión del gran Santiago y se ha convertido en una comuna diversa, con grandes zonas de equipamientos (industria, comercio, oficinas, centros de educación superior, deportes, etc.), pero mayoritariamente la comuna de Huechuraba ha sido receptora de conjuntos habitacionales para sectores populares, sectores medios y medios altos.

El crecimiento urbano de Huechuraba mayoritariamente es producto de la expansión de la ciudad de Santiago, también este crecimiento se expresa a través del crecimiento vegetativo de la población comunal, las familias que llegaron a habitar el sector originario se han ido expandiendo y hoy día la comuna cuenta al igual que el resto de las comunas de la periferia de la región, con un número importante de familias allegadas que según datos de la unidad de vivienda de la Secretaría Comunal de Planificación de la municipalidad, alcanza a unas 1.200 Familias organizadas, que requieren una solución habitacional lo más pronto posible.

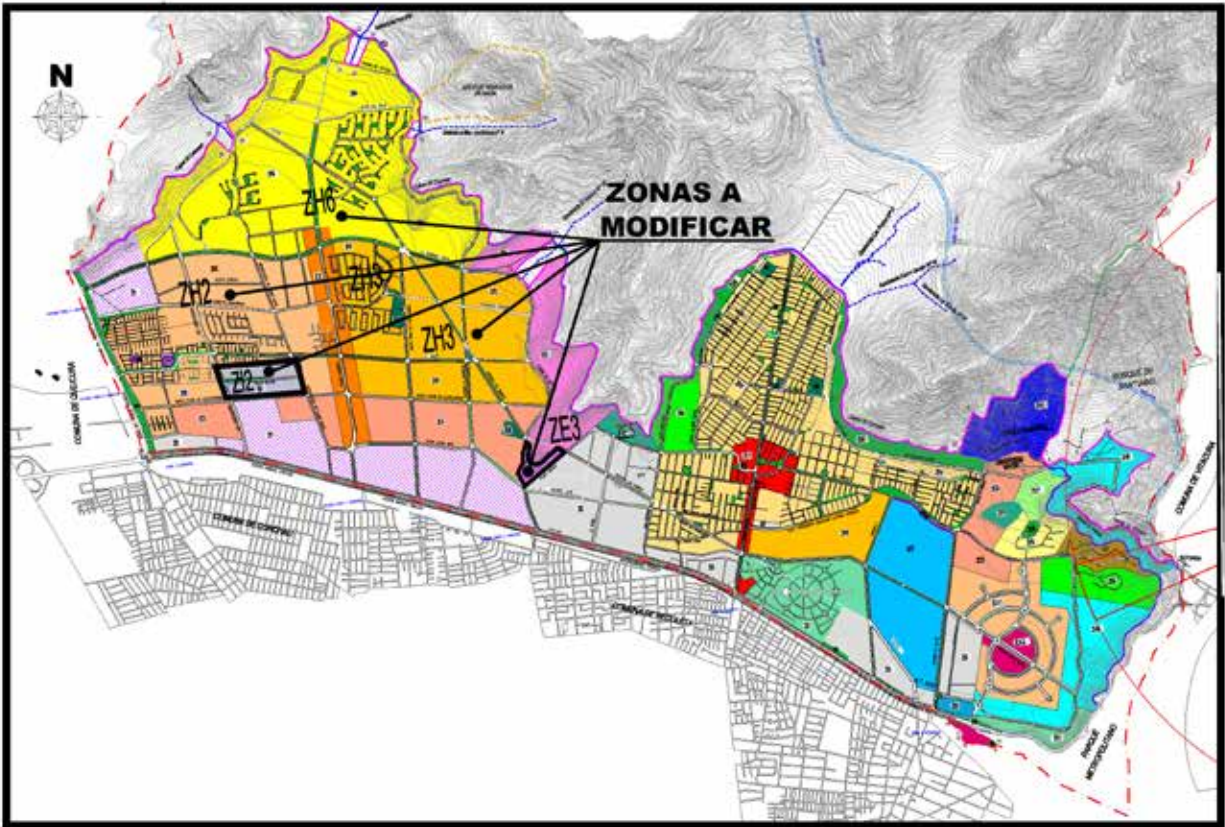
En este contexto la construcción de viviendas sociales en el territorio comunal ha sido una preocupación del Gobierno local, en colaboración con el Gobierno Central, el mercado inmobiliario no construye viviendas sociales en Huechuraba debido al alto valor del suelo urbano.

El municipio de Huechuraba a través de todas sus administraciones, ha tenido una preocupación permanente por encontrar soluciones al grave problema del déficit habitacional y tratar de mitigarlo, con este objetivo, se ha dispuesto efectuar la presente modificación al Plan Regulador Comunal, para dar una nueva cobertura de acceso a la vivienda a sectores emergentes y sectores medios en dos zonas del territorio comunal, que excluyen el uso

residencial. Por lo tanto el presente proyecto de modificación al PRC propone modificar la normativa de uso de suelo y edificación de la Ordenanza Local en dos zonas del plan, para incorporar el uso de suelo residencial, pero también se ha considerado incorporar una demanda relevante para los residentes de otras tres zonas del plan que es el uso de suelo Equipamiento de la clase Seguridad.

## **1.2.- Localización de la modificación**

- 1.2.1. El primer sector donde se plantea llevar a cabo la modificación es un área de propiedad de la municipalidad, emplazada en una Zona denominada “ZE3 Equipamiento Intercomunal”, Zona replicada en nuestro Plan Regulador Comunal por disposición del Plan Regulador Metropolitano de Santiago, en la cual no se permite el uso de suelo residencial, este sector se encuentra ubicado en la calle Punta Mocha con José Joaquín Aguirre Luco, en el centro de la comuna en un lugar de fácil accesibilidad y con factibilidad de: electricidad, agua potable y alcantarillado de aguas servidas.
- 1.2.2. El segundo sector es un área emplazada en la Zona denominada “ZI2 Industrial Inofensiva”, ubicada en calle Santa Elena de Huechuraba entre Los Libertadores y Santa Marta de Huechuraba, Loteo Industrial El Parronal el que no permite en la normativa vigente el uso residencial. En este caso, la propuesta tiene como objetivo permitir terminar un proyecto habitacional, a diferencia del anterior sector que es para viviendas sociales, está destinado a sectores medios. El proyecto primitivo se ejecutó parcialmente emplazado en un loteo industrial inofensivo, aprobado antes de la formulación del Plan Regulador Comunal y que por motivos ajenos a la voluntad de los residentes de este conjunto no se concluyó en su totalidad.
- 1.2.3. Por último, el tercer sector del presente proyecto de modificación al Plan Regulador Comunal de huechuraba, concentra tres zonas: ZH2 Residencial (Los Libertadores), ZH3 Residencial (Santa Rosa de Huechuraba - Santa Clara) y ZH6 Residencial (El Carmen de Huechuraba), emplazadas en el sector nor-poniente del territorio comunal (eje Pedro Fontova), donde se localiza una oferta variada de destinos, los que mayoritariamente son conjuntos inmobiliarios de viviendas que se han desarrollado en la modalidad de loteos y condominios, para los cuales se propone incorporar como uso de suelo permitido el uso de suelo equipamiento de la clase “Seguridad”



UBICACIÓN DE LAS ZONAS DEL PRC A MODIFICAR

## **2.- OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN**

El objetivo principal del presente proyecto de modificación al Plan Regulador Comunal de Huechuraba, es incorporar en la normativa de la Ordenanza Local, el uso de suelo Residencial en dos sectores del territorio comunal, en el primero de ellos, para que se pueda construir soluciones habitacionales para las familias de allegados que habitan en la comuna, haciendo posible concretar un proyecto de viviendas sociales de buena calidad para familias arraigadas en la Comuna de Huechuraba, no expulsándolas de su lugar de origen y de su ámbito cotidiano, rentabilizando la inversión del proyecto considerando que los futuros usuarios no deberán internalizar los costos de transporte al conservar todas sus redes, como fuentes de trabajo, sus establecimientos educacionales de salud y de servicios.

Si consideramos la escasez de suelos para construir viviendas sociales y los costos asociados por metro cuadrado de los existentes que sobrepasan con largueza el valor considerado para este tipo de soluciones habitacionales, nos parece una buena oportunidad que en los terrenos mencionados, previa modificación del uso de suelo, se pueda llevar a cabo un proyecto de viviendas sociales enmarcado en los programas que lleva a efecto el Servicio de Vivienda y Urbanismo Metropolitano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo SERVIU.

En el segundo caso, permitir completar un proyecto habitacional emplazado en un loteo industrial inofensivo, aprobado antes de la formulación del Plan Regulador Comunal con el objetivo de darle acceso a sectores medios, que cuenta con los terrenos disponibles, con la factibilidad de todos los servicios sanitarios y de electricidad, la infraestructura de urbanización ejecutada y la voluntad de las partes (habitantes, inmobiliarios y municipio), de terminar este conjunto residencial.

En el tercer caso y asociada a una demanda emergente y de relevancia para los residentes del sector, se propone adicionar el uso de suelo equipamiento de la clase seguridad en los sectores normados por las zonas ZH2, ZH3 y ZH6 del Plan Regulador Comunal de Huechuraba.

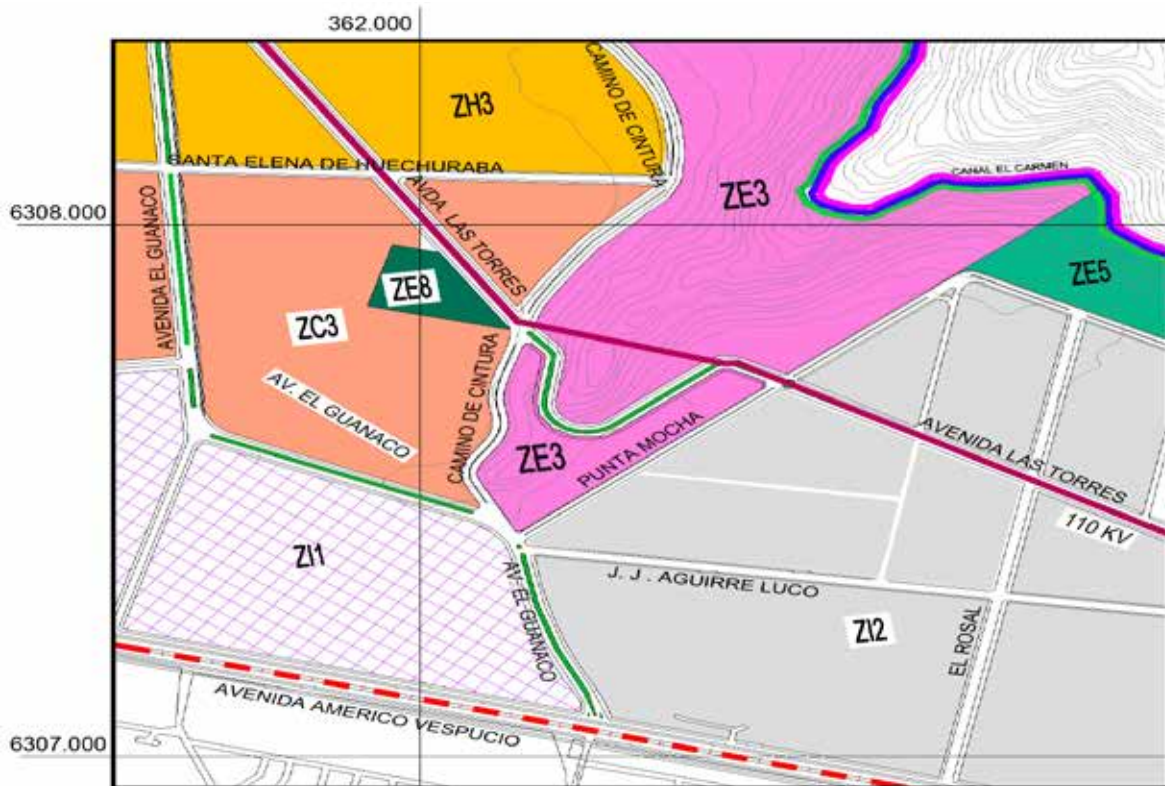


### 3.- FUNDAMENTOS Y ANTECEDENTES

#### 3.1.- El sector a intervenir, ocupación actual

Las áreas que motivan el presente proyecto de modificación al Plan Regulador de Huechuraba, corresponden a las siguientes zonas: “ZE3 Equipamiento Intercomunal”, “ZI2 Industrial Inofensiva”, ZH2 Residencial (Los Libertadores), ZH3 Residencial (Santa Rosa de Huechuraba - Santa Clara) y ZH6 Residencial (El Carmen de Huechuraba)

3.1.1 Zona “ZE3 Equipamiento Intercomunal”, El área de propiedad del municipio inserta en esta zona, que se emplaza en el sector central de la comuna, en las faldas del cerro Punta Mocha, al costado norte de la calle del mismo nombre entre Av. Las Torres y la futura Avenida El Guanaco, frente al loteo industrial inofensivo El Rosal, es un área que cuenta con una superficie aproximada de dieciocho mil metros cuadrados, que no está edificada, solo existe una instalación en forma precaria y abandonada, una empalizada de madera que pretende ser una media luna para efectuar rodeos, el sector cuenta con factibilidad de los servicios sanitarios de agua potable y alcantarillado de aguas servidas, electricidad y servicios de comunicación, es un lugar que se encuentra urbanizado con muy buena accesibilidad y cercano al municipio, al consultorio, a centros deportivos, a escuelas y muy cercano a la estación del metro Vespucio Norte.



USO DE SUELO ACTUAL

3.1.2 Zona “ZI2 Industrial Inofensiva”, en esta zona se encuentra emplazado el conjunto habitacional “Jardín del Norte” que se comenzó a construir por etapas en el año 2003 en terrenos que en ese entonces estaban normados por el Plan Regulador Metropolitano de Santiago PRMS, se construyeron en esa primera etapa dos torres de 18 pisos cada una con una dotación total de ciento veintiséis departamentos, el Permiso de Edificación que proyectaba la construcción de dos torres más, fue declarado caduco, lo que sumado al cambio de uso de suelo conforme al Plan Regulador Comunal vigente dejó el saldo del terreno no construido en una zona industrial donde no se permite el uso de suelo residencial.

No obstante lo mencionado anteriormente, la propuesta de modificación justamente pretende ampliar la cobertura de posibilidades para la construcción de viviendas en la comuna, para sectores emergentes, como para sectores medios en zonas centrales y del propio territorio de Huechuraba y en particular permite el acceso a viviendas en sectores que tienen buena accesibilidad, tanto en el primer caso hacia la Av. de Circunvalación Américo Vespucio a través de El Rosal, como en el segundo caso, a través de Av. Santa Marta de Huechuraba, Pedro Fontova y Los Libertadores.



USO DE SUELO ACTUAL

3.1.3 En las zonas ZH2 Residencial (Los Libertadores), ZH3 Residencial (Santa Rosa de Huechuraba - Santa Clara) y ZH6 Residencial (El Carmen de Huechuraba), donde se propone incorporar a la normativa vigente de estas zonas, solo el uso de suelo equipamiento de la clase “Seguridad” en la normativa de la Ordenanza Local, es una amplia zona del sector nor-poniente de la comuna donde se emplazan construcciones de conjuntos habitacionales en loteos y condominios, los cuales concentran una parte importante de la población comunal, el propósito de incorporar el uso de suelo equipamiento de la clase seguridad es que se permita en estas zonas la localización de establecimientos o recintos destinados principalmente a unidades o cuarteles de instituciones encargadas de la seguridad pública, como unidades policiales y cuarteles de bomberos.

### **3.2.- Normativa Urbanística vigente a modificar**

Los usos de suelo y las condiciones técnico urbanísticas del área donde se propone el presente proyecto de modificación, están establecidas en la Ordenanza Local y graficadas en el plano de zonificación y uso de suelo PRCH – 1HUE/2003, y corresponden a las zonas: ZE3, ZI2, ZH2, ZH3 y ZH6 las que se describen a continuación:

#### **3.2.1. ARTÍCULO 57: Zona ZE3 Equipamiento Intercomunal**

Esta zona se define en concordancia con lo establecido en el Plan Regulador Metropolitano de Santiago PRMS, el cual establece el destino de equipamiento metropolitano con las siguientes condiciones:

##### **a. Condiciones de uso de suelo:**

**a.1 Usos permitidos:** Equipamiento de: Comercio, culto y cultura, deporte, educación, esparcimiento, salud, seguridad, servicios y social; área verde.

**a.2 Usos prohibidos:** Moteles

##### **b. Condiciones de subdivisión y edificación:**

**b.1** Superficie predial mínima: 10.000 m<sup>2</sup>

**b.2** Coeficiente máximo de constructibilidad: 0,25

**b.3** Porcentaje máximo de ocupación de suelo: 25%

**b.4** Sistema de Agrupamiento: Aislado

**b.5** Altura máxima de edificación: 14 metros

**b.6** Antejardín mínimo: 5 metros. Para los predios con frente a la Avenida El Guanaco se consulta antejardín mínimo de 15 metros.

**b.7** Estacionamientos: según lo establecido en el artículo 31 de la presente Ordenanza.

**3.2.2. ARTÍCULO 45: Zona ZI2 Industrial Inofensiva**

**a. Condiciones de uso de suelo:**

**a.1 Usos permitidos:** Equipamiento de de todo tipo: Talleres de impacto Similar al industrial inofensivos

**a.2 Usos restringidos:** Actividades complementarias a la vialidad y el transporte; Actividades inofensivas de industria y almacenamiento, discotecas. Todas estas actividades deben localizarse frente a calles de perfil igual o superior a 20 m. excepto sólo en predios que enfrenten las calles Palacio Riesco y Alberto Riesco. Frente a estas calles se pueden localizar los usos de suelo mencionados como restringidos, aún cuando tiene

**a.3 Usos prohibidos:** Todos aquellos usos de suelo no mencionado como permitido y los restringidos que no cumplan con las condiciones establecidas en esta Ordenanza.

**b.1 Condiciones de subdivisión y edificación:**

Condiciones	Equipamiento	Industria, almacenamiento y actividades complementarias a la vialidad y transporte	Talleres
b.1 Superficie predial mínima	2.000 m2	2.000 m2	1.000 m2
b.2 Coeficiente máximo de constructibilidad	1,2	1,00	1,00
b.3 Porcentaje máximo de ocupación de suelo	70%	50%	50%
b.4 Sistema de Agrupamiento	Aislado	Aislado	Aislado
b.5 Altura de edificación	Según rasantes O.G.	Según rasantes O. G.	Según rasantes O.G.
b.6 Antejardín			
b.6.1 Predio con frente a la Av. Américo Vespucio y Av. El Guanaco.	15 m	15 m	15 m
b.6.2 Predio con frente a otras calles	10 m	10 m	10 m
b.7 Porcentaje mínimo de arborización	10% de superficie del predio	10% de superficie del predio	10 % de superficie del predio
b.8 Estacionamientos	Los señalados en el artículo 31 de la presente Ordenanza.		

(Complementar con artículo 6.1.3.1 de la Ordenanza del PRMS)

### 3.2.3.1 Artículo 47: Zona ZH2 Residencial (Los Libertadores)

**a. Condiciones de uso de suelo:**

- a.1 Usos permitidos:** Residencial; Equipamiento de la clase: Científico, comercio, culto y cultura, deporte, educación, esparcimiento, salud, servicios, social; área verde.
- a.2 Usos prohibidos:** Discotecas, quintas de recreo, hosterías, moteles, hoteles, hospederías, residenciales, locales destinados exclusivamente a la venta de bebidas alcohólicas, Juegos electrónicos, venta de combustible, lavado de autos, estaciones o centros automotriz, planta de revisión técnica, terminales de locomoción colectiva, bodegas de todo tipo, industrias y talleres molestos e inofensivos y todos los usos no mencionados como permitidos.

**b. Condiciones de subdivisión y edificación:**

- b.1 Superficie de subdivisión predial mínima: 160 m<sup>2</sup>
- b.2 Coeficiente de constructibilidad: 1,0
- b.3 Coeficiente de ocupación de suelo: 0,5
- b.4 Sistema de Agrupamiento: Aislado
- b.5 Altura máxima de edificación: 11 metros (4 pisos)
- b.6 Antejardín: 3 metros
- b.7 Estacionamientos: aquellos señalados en el artículo 31 de la presente ordenanza
- b.8 Densidad bruta máxima: 400 Hab/há

### ARTICULO 48: Zona ZH3 Residencial (Santa Rosa de Huechuraba - Santa Clara)

**a. Condiciones de uso de suelo:**

- a.1 Usos permitidos:** Residencial; Equipamiento de la clase: científico, comercio, culto y cultura, deporte, educación, esparcimiento, salud, servicios, social; y área verde.
- a.2 Usos prohibidos:** Discotecas; Quintas de recreo; hosterías; Moteles; Hospederías y Residenciales; Locales destinados exclusivamente a la venta de bebidas alcohólicas; Juegos electrónicos; Industrias y talleres molestos e inofensivos; Estaciones o Centros automotriz; Venta de combustible; Lavados de autos; planta de revisión técnica y todos los usos no mencionados como permitidos.

**b. Condiciones de subdivisión y edificación**

- b.1 Superficie de subdivisión predial mínima: 200 m<sup>2</sup>
- b.2 Coeficiente de constructibilidad: 1,6
- b.3 Coeficiente de ocupación de suelo: 0,6
- b.4 Sistema de Agrupamiento: aislado
- b.5 Altura máxima de edificación: 11 metros (4 pisos)
- b.6 Antejardín: 5 metros
- b.7 Estacionamientos: aquellos señalados en el

- artículo 31 de la presente ordenanza  
b.8 Densidad bruta máxima: 550 Hab/há

### **ARTICULO 51: Zona ZH6 Residencial (El Carmen de Huechuraba)**

**a. Condiciones de uso de suelo:**

- a.1 Usos permitidos:** Residencial; Equipamiento de la clase: Científico, Comercio, Culto y Cultura, Educación, Salud, Social, Servicios; área verde.  
**a.2 Usos prohibidos:** Discotecas; Quintas de recreo; hosterías; Moteles; Hoteles Hospederías y Residenciales; locales destinados exclusivamente a la venta de bebidas alcohólicas; juegos electrónicos; estaciones o centros automotriz; venta de combustible; lavados de autos; terminales de locomoción colectiva; planta de revisión técnica; bodegas de todo tipo; Industrias y talleres Molestos e inofensivos y todos los no mencionados como permitidos.

**b. Condiciones de subdivisión y edificación:**

- b.1 Superficie de subdivisión predial mínima: 500 m<sup>2</sup>  
b.2 Coeficiente de constructibilidad: 0,8  
b.3 Coeficiente de ocupación de suelo: 0,5  
b.4 Sistema de Agrupamiento: aislado  
b.5 Altura máxima de edificación: 11 metros (4 pisos)  
  
b.6 Antejardín: 5 metros.  
b.7 Estacionamientos: aquellos señalados en el artículo 31 de la presente ordenanza  
b.8 Densidad bruta máxima: 300 Hab/há

### **3.3.- Evaluación Ambiental Estratégica y Estudio de Capacidad Vial**

De acuerdo a lo establecido en el artículo 29 del Reglamento para la aplicación de la Evaluación Ambiental Estratégica, establecida en la Ley 19.300, sobre Bases Generales del medio Ambiente, por ser esta modificación una modificación sustancial, en el momento de reingresar el proyecto de modificación definitivo, se presentara la Evaluación Ambiental Estratégica, evaluación que se está desarrollando en cumplimiento del reglamento ya mencionado, de igual manera se está desarrollando un Estudio de Capacidad Vial en el área de influencia del proyecto de modificación.

#### **4.- DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

##### **4.1.- Asimilar uso de suelo de parte de las zonas ZE3 y ZI2 a la zona ZC3**

El presente proyecto de modificación, propone asimilar el uso de suelo de parte de las zonas: “ZE3 Equipamiento intercomunal”, y la zona “ZI2 Industrial Inofensivo” a la zona ZC3 denominada “Residencial Mixto (Santa Elena sur- El Salto), las partes de las zonas que se propone modificar están delimitadas por los siguientes polígonos: A-B-C-D-E-A , U-V-W- X-Y-Z-U y Q-R-S-T-Q, graficados en el plano MPCH-8 HUE/2018.

Las condiciones normativas de la zona ZC3 “Residencial Mixto (Santa Elena sur- El Salto), a las cuales se asimilaran las zonas que se propone modificar, son las siguientes:

#### **ARTICULO 42: Zona ZC3 Residencial Mixto (Santa Elena sur – El Salto)**

##### **a. Condiciones de uso de suelo:**

**a.1 Usos permitidos:** Residencial; Equipamiento de la clase: Científico, Comercio, Culto y Cultura, Deporte, Educación, Esparcimiento, Salud, Seguridad, Servicios, Social; Área verde.

**a.2 Usos prohibidos:** Discotecas, Quintas de recreo, Hosterías, Moteles, Hospederías y residenciales, Juegos electrónicos, Locales destinados exclusivamente a la venta de bebidas alcohólicas, Industrias y talleres molestos e inofensivos, Estaciones o Centros automotriz, Venta de combustible, Lavados de autos, Terminales de locomoción colectiva, Planta de revisión técnica y todos los no mencionados como permitidos.

##### **b. Condiciones de subdivisión y edificación para uso residencial:**

b.1 Superficie de subdivisión predial mínima: 500 m<sup>2</sup>

b.2 Coeficiente de constructibilidad: 1,8

b.3 Coeficiente de ocupación de suelo: 0,5

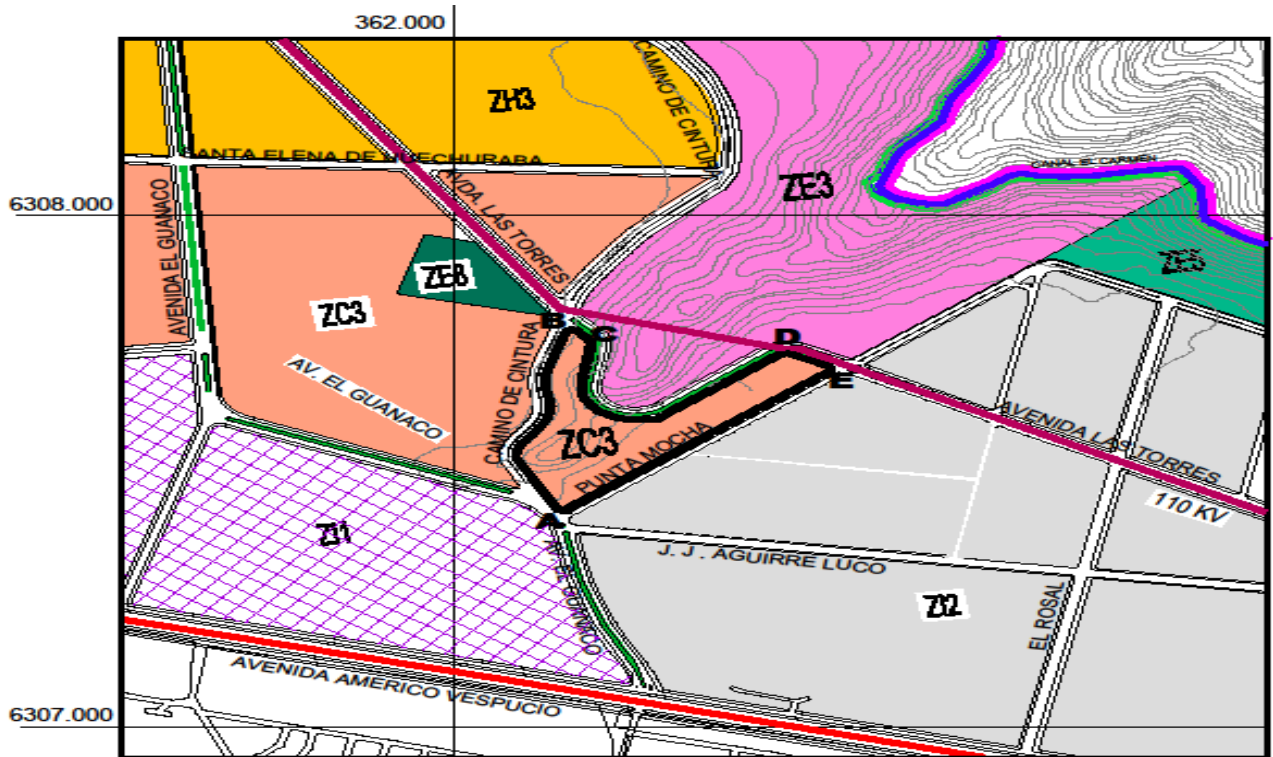
b.4 Sistema de Agrupamiento: Aislado

b.5 Altura máxima de edificación: 16 metros (6 pisos)

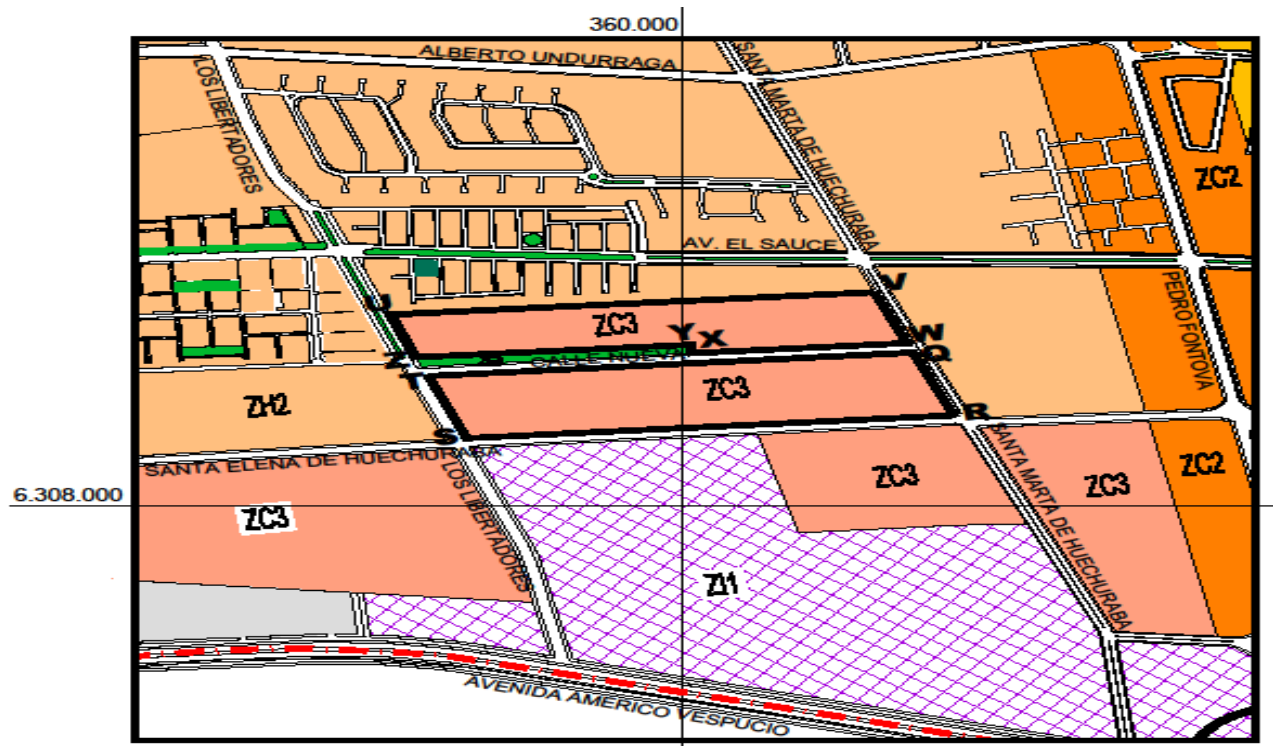
b.6 Antejardín: 5,0 metros

b.7 Estacionamientos: Aquellos señalados en el artículo 31 de la presente Ordenanza.

b.8 Densidad máxima bruta: 600 Hab/há



DE ZONA ZE3 A ZONA ZC3



DE ZONA ZI2 A ZONA ZC3



#### 4.2.- Incorporar uso de suelo equipamiento de la clase seguridad

La presente modificación al Plan Regulador Comunal de Huechuraba, plantea Para las zonas ZH2 Residencial (Los Libertadores), ZH3 Residencial (Santa Rosa de Huechuraba - Santa Clara) y ZH6 Residencial (El Carmen de Huechuraba), incorporar solamente en los usos de suelo permitido, el uso de suelo equipamiento de la clase "Seguridad", quedando en definitiva los usos de suelo permitidos y prohibidos de estas zonas como sigue:

##### **Artículo 47: Zona ZH2 Residencial (Los Libertadores)**

###### **a. Condiciones de uso de suelo:**

**a.1 Usos permitidos:** Residencial; Equipamiento de la clase: científico, comercio, culto y cultura, deporte, educación, esparcimiento, salud, **seguridad**, servicios, social; área verde.

**a.2 Usos prohibidos:** Discotecas, quintas de recreo, hosterías, moteles, hoteles, hospederías, residenciales, locales destinados exclusivamente a la venta de bebidas alcohólicas, Juegos electrónicos, venta de combustible, lavado de autos, estaciones o centros automotriz, planta de revisión técnica, terminales de locomoción colectiva, bodegas de todo tipo, industrias y talleres, molestos e inofensivos, **cementerios, cárceles y centros de detención** y todos los usos no mencionados como permitidos.

**El resto de las normas urbanísticas de esta zona, no se modifican**

##### **ARTICULO 48: Zona ZH3 Residencial (Santa Rosa de Huechuraba - Santa Clara)**

###### **a. Condiciones de uso de suelo:**

**a.1 Usos permitidos:** Residencial; Equipamiento de la clase: científico, comercio, culto y cultura, deporte, educación, esparcimiento, salud, **seguridad**, servicios, social; y área verde.

**a.2 Usos prohibidos:** Discotecas; Quintas de recreo; hosterías; Moteles; Hospederías y Residenciales; Locales destinados exclusivamente a la venta de bebidas alcohólicas; Juegos electrónicos; Industrias y talleres molestos e inofensivos; Estaciones o Centros automotriz; Venta de combustible; Lavados de autos; planta de revisión técnica, **cementerios, cárceles y centros de detención** y todos los usos no mencionados como permitidos.

**El resto de las normas urbanísticas de esta zona, no se modifican**

## **ARTICULO 51: Zona ZH6 Residencial (El Carmen de Huechuraba)**

### **a. Condiciones de uso de suelo:**

**a.1 Usos permitidos:** Residencial; Equipamiento de la clase: científico, comercio, culto y cultura, educación, salud, **seguridad**, social, servicios; área verde.

**a.2 Usos prohibidos:** Discotecas; Quintas de recreo; hosterías; Moteles; Hoteles Hospederías y Residenciales; locales destinados exclusivamente a la venta de bebidas alcohólicas; juegos electrónicos; estaciones o centros automotriz; venta de combustible; lavados de autos; terminales de locomoción colectiva; planta de revisión técnica; bodegas de todo tipo; Industrias y talleres Molestos e inofensivos, **cementerios, cárceles y centros de detención** y todos los no mencionados como permitidos.

**El resto de las normas urbanísticas de esta zona, no se modifican**

### **4.3 Planos:**

Respecto a la planimetría, se modifica el plano de Zonificación y Uso de Suelo PRCH-1 HUE/2003, del Plan regulador Comunal de Huechuraba, en lo que corresponde al área mencionada, conforme a lo graficado en el Plano MPRCH - 8 HUE/ 2018, escala 1:7.500 de fecha noviembre de 2018.

**Secplan – Asesoría Urbana**

Diciembre de 2018



**2MUNICIPALIDAD DE HUECHURABA  
SECRETARIA COMUNAL DE PLANIFICACIÓN  
ASESORIA URBANA**

## **PROYECTO DE MODIFICACIÓN N° 8 AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE HUECHURABA**

**“MPRCH-8, MODIFICA NORMATIVA DE USO DE SUELO Y DE  
EDIFICACIÓN EN SECTOR PUNTA MOCHA Y LOTEOS INDUSTRIAL  
EL PARRONAL”**

**TEXTO APROBATORIO**

**Secplan  
Asesoría Urbana  
Diciembre - 2018**



## PROYECTO DE MODIFICACIÓN N° 8 AL PLAN REGULADOR COMUNAL DE HUECHURABA

“MPRCH-8, MODIFICA NORMATIVA DE USO DE SUELO Y DE EDIFICACIÓN EN  
PUNTA MOCHA Y LOTEOS INDUSTRIAL EL PARRONAL”

### TEXTO APROBATORIO

**Artículo 1º:** Modifícase el Plan Regulador comunal de Huechuraba, aprobado mediante Decreto exento N° 1.314, de fecha 19 de agosto de 2004, de la Municipalidad de Huechuraba, publicado en el Diario Oficial de fecha 29 de septiembre de 2004 y sus modificaciones posteriores, en el sentido de sustituir la normativa de uso de suelo vigente aplicable a las zonas: “ZE3 Equipamiento Intercomunal” y de la zona “ZI2 Industrial Inofensiva”, por el uso de suelo de la zona “ZC3 Residencial Mixto (Santa Elena sur - El Salto)” en las áreas de terrenos definidas por los siguientes polígonos: A-B-C-D-E-A emplazada al nor-poniente de calle Punta Mocha entre Av. las torres y la futura Av. El Guanaco; U-V-W-X-Y-Z-U emplazada en calle Nueva entre Los Libertadores y Santa Marta de Huechuraba y polígono T-Q-R-S-T emplazado en la manzana comprendida por las calles Santa Elena de Huechuraba, Santa Marta de Huechuraba, Calle Nueva y Los Libertadores, en conformidad a lo graficado en el plano MPRCH8 - HUE/2018 escala 1:7.500 de fecha noviembre de 2018, denominado “MPRCH8, Modifica Normativa de Uso de Suelo y Edificación en Sector Punta Mocha y Loteos Industrial El Parronal”, confeccionado por la Municipalidad de Huechuraba.

**Artículo 2º:** En las áreas delimitadas por los polígonos mencionados en el artículo 1º, se aplicaran las normas urbanísticas de uso de suelo, subdivisión y edificación que rigen para la zona “ZC3 Residencial Mixto (Santa Elena El Salto)” del Plan Regulador Comunal de Huechuraba, establecido por el artículo 42 de su Ordenanza Local, que señala lo siguiente:

## **ARTICULO 42: Zona ZC3 Residencial Mixto (Santa Elena sur - El Salto)**

### **a. Condiciones de uso de suelo:**

**a.1 Usos permitidos:** Residencial; Equipamiento de la clase: Científico, Comercio, Culto y Cultura, Deporte, Educación, Esparcimiento, Salud, Seguridad, Servicios, Social; y Área verde.

**a.2 Usos prohibidos:** Discotecas, quintas de recreo, hospederías, moteles, residenciales, Locales destinados exclusivamente a la venta de bebidas alcohólicas; Juegos electrónicos, venta de combustible, lavado de autos, estaciones o centros automotriz, planta de revisión técnica, terminales de locomoción colectiva, bodegas de todo tipo, industrias y talleres molestos e inofensivos y todos los usos no mencionados como permitidos.

### **b. Condiciones de subdivisión y edificación**

b.1 **Superficie de subdivisión** predial mínima: **500 m<sup>2</sup>**

b.2 Coeficiente de constructibilidad: **1,8**

b.3 **Coeficiente** de ocupación de suelo: **0,5**

b.4 Sistema de Agrupamiento: Aislado

b.5 Altura Máxima de edificación: **16 metros (6 pisos)**

b.6 Antejardín: **5 metros**

b.7 Estacionamientos: aquellos señalados en el **artículo 31** de la presente ordenanza

b.8 Densidad bruta máxima: **600 Hab/há**

**Artículo 3º:** Incorpórese en el texto, que contiene los artículos 47, 48 y 51 de la Ordenanza Local del Plan Regulador Comunal de Huechuraba que define las zonas “ZH2 Residencial (Los Libertadores)”, ZH3 Residencial (Santa Rosa de Huechuraba- Santa Clara) y “ZH6 Residencial (El Carmen de Huechuraba), lo siguiente

1.- En el literal a. Condiciones de uso de suelo:

1.1 Donde dice: a.1 Usos permitidos: Residencial; Equipamiento de la clase: científico, comercio, culto y cultura, deporte, educación, esparcimiento, salud, servicios, social; área verde.

**Reemplacese por:** a.1 **Usos permitidos:** Residencial; Equipamiento de la clase: científico, comercio, culto y cultura, deporte, educación, esparcimiento, salud, **seguridad**, servicios, social; área verde.

1.2 Donde dice: a.2 Usos prohibidos: Discotecas, quintas de recreo, hosterías, moteles, hoteles, hospederías, residenciales, locales destinados exclusivamente a la venta de bebidas alcohólicas, Juegos electrónicos, venta de combustible, lavado de autos, estaciones o centros automotriz, planta de revisión técnica, terminales de locomoción colectiva, bodegas de todo tipo, industrias y talleres, molestos e inofensivos, y todos los usos no mencionados como permitidos.

**Reemplácese por:** a.2 Usos prohibidos: Discotecas, quintas de recreo, hosterías, moteles, hoteles, hospederías, residenciales, locales destinados exclusivamente a la venta de bebidas alcohólicas, Juegos electrónicos, venta de combustible, lavado de autos, estaciones o centros automotriz, planta de revisión técnica, terminales de locomoción colectiva, bodegas de todo tipo, industrias y talleres, molestos e inofensivos, **cementerios, cárceles y centros de detención** y todos los usos no mencionados como permitidos.